

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Lanen van Baerle

datum
4 december 2020

opdrachtgever
Gispro Projectontwikkeling B.V.

projectnummer
P03585

opgesteld door
GW, DB

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Lanen van Baerle

Aanleiding

Voor de locatie gelegen westelijk van de Schoolstraat in de gemeente Baarle-Nassau bestaat het voornemen om 55 woningen te realiseren. Het gaat om een gemixt programma qua segment (koop en huur) en woningtype (levensloopbestendig, hoekwoningen, tweekappers, vrijstaand).

Binnen het huidige bestemmingsplan "Dorpen" (vastgesteld 11-04-2012) is de beoogde ontwikkeling Lanen van Baerle niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 55 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het voornemen bestaat om op de locatie 55 woningen te realiseren. Het gaat om een gemixt programma met diverse woninggroottes (tabel 1), dat een diversiteit aan doelgroepen bedient. De invulling wordt als volgt:

- 20-25% betaalbare koop- en huurwoningen;
- 10-15% levensloopbestendige of levensloopgeschikte woningen;
- 30-35% middeldure gezinswoningen (midden en hoekwoningen);
- 35-40% dure koopwoningen (tweekappers, vrijstaande geschakelde en vrijstaande woningen).

Het gebied is onderdeel van het Limfa-terrein (figuur 1). Het Limfa-terrein ligt in de kern Baarle (enclavedorp dat zich uitstrekt over het Nederlandse Baarle-Nassau en het Belgische Baarle-Hertog) en betreft voor de gemeente Baarle-Nassau voor de korte en middellange termijn de belangrijkste locatie waar woningbouw kan plaatsvinden.

Tabel 1 Woninggrootte initiatief Lanen van Baerle

Type woningen	Aantal
Woningen groter dan 100 m ²	7
Woningen tussen de 60-100 m ²	9
Woningen kleiner dan 60 m ²	36
Totaal	55

- Het plan is onderdeel van een grotere grensoverschrijdende locatie, waarbij ook woningbouw op Belgisch grondgebied (gemeente Baarle-Hertog) is gerealiseerd.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 55 woningen in Lanen van Baerle te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2020)
- Brabantse Agenda Wonen (2017) en Voortgangsrapportage (2020)
- Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Monitor Bevolking en Wonen Noord-Brabant (2020)
- Regionale Agenda Wonen West-Brabant (2014)
- Perspectief op wonen & woningbouw regio Breda e.o. (2019/2020)
- Fakton, Marktonderzoek Effectieve vraag Subregio Breda (2017)
- Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau (2019)
- Woonvisie Baarle-Nassau 2018-2023
- Woningbouwprogramma 2020 en woningbouwprognose 2021-2025 gemeente Baarle-Nassau
- Statistiek Vlaanderen, onderzoeksrapport Baarle-Hertog in cijfers (2018)
- Statbel, België in cijfers (2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 1: Planlocatie initiatief Lanen van Baerle

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Lanen van Baerle betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan “Dorpen” (vastgesteld 11-04-2012) de bestemming Agrarisch. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het initiatief om maximaal 55 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een agrarische locatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 55 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking met **zorgvuldig ruimtegebruik** als uitgangspunt. Ook in de subregio Brede e.o. is dit een belangrijk uitgangspunt. Met de invulling van de locatie wordt ingespeeld op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik doordat er sprake is van inbreiding binnen de kern Baarle en herstructurering door het toekennen van nieuwe functies.

- In de regio West-Brabant hebben de gemeenten afgesproken de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering periodiek te monitoren. De actuele provinciale behoefteprognose wordt als de basis gebruikt voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en –planning. De gemeente Baarle-Nassau herkent zich niet in de prognosecijfers van de provincie uit 2017 en voelt zich daardoor beperkt. Ook de nieuwe provinciale prognose uit 2020 ligt nog altijd lager dan het gemeentelijk ambitieniveau. De gemeente ziet deze cijfers daarom als **richtinggevend**, maar niet als maximum. De gemeente zet in op het op peil houden van het bouwtempo en richt zich de komende jaren op ontwikkeling van de rest van Limfa en de locatie Maaijkant (Ulicoten). Het initiatief Lanen van Baerle is onderdeel van het Limfa-terrein.
- De gemeente Baarle-Nassau streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoefte van inwoners, ook op langere termijn. De locatie van onderhavig initiatief is in de Omgevingsvisie opgenomen als **‘nieuw woongebied / reservering’**. Het initiatief voldoet aan de gestelde kaders voor dit type gebied:
 - Zorgvuldig ruimtegebruik door de focus op het bestaand stedelijk gebied. Met de invulling van de locatie aan de Schoolstraat is sprake van inbreiding binnen de kern Baarle.
 - Het plan betreft de realisatie van 55 woningen, bestaande uit diverse woningtypen, als aanvulling op het bestaande woningaanbod.
 - Tevens is er sprake van een integrale ontwikkeling aangezien er samenhang bestaat met de ontwikkeling van het Limfa-terrein op Belgisch grondgebied. Dit komt ten goede aan de stedenbouwkundige samenhang en ruimtelijke kwaliteit van Baarle.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en het secundaire verzorgingsgebied de subregio Breda e.o.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het beoogde initiatief Lanen van Baerle voorziet met de realisatie van 55 woningen in een kwantitatieve behoefte.

- Hoewel de bevolking in de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog volgens de provinciale prognoses af gaat nemen in de periode tot 2030, neemt het aantal huishoudens nog toe. Daarnaast zet de gemeente Baarle-Nassau vraagtekens bij het moment waarop de geprognostiseerde een bevolkingsafname daadwerkelijk realiteit wordt. De gemeente signaleert sinds 2016 weer een bevolkingsgroei terwijl de prognoses uit 2017 een daling voorspelden. Ook eerdere provinciale prognoses voorspelden krimp van de bevolking. Vaak werden deze prognoses echter geen realiteit. Eenzelfde trend is te zien in Baarle-Hertog. De praktijk leert dat Baarle-Nassau en Baarle-Hertog aantrekkelijk zijn en blijven voor nieuwe inwoners.
- Een toename van het aantal huishoudens (en inwoners) vraagt om een groei van de woningvoorraad. In de gemeente Baarle-Nassau bestaat een woningbehoefte van

165 woningen tot 2030. Een toestroom vanuit België levert naar schatting een aanvullende vraag van 5 tot 10 woningen per jaar op. Dit resulteert in een extra woningbehoefte in de gemeente Baarle-Nassau van 55 woningen tot 2030, opgeteld een woningbehoefte van 210 woningen.

- Volgens de provinciale plancapaciteit is er op dit moment onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Baarle-Nassau (110 woningen) om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien (165 tot 210 woningen, al dan niet rekening houdend met de extra toestroom/behoefte vanuit België). Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van (minimaal) 55 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 55 woningen te realiseren in Lanen van Baerle voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.
- De ontwikkeling past ook binnen de gemeentelijke woningbouwprognose 2021-2025 van 116 woningen, waarin het initiatief Lanen van Baerle als zachte plancapaciteit is opgenomen. Het college van B&W heeft daarnaast aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Lanen van Baerle, met een gemixt programma van betaalbare koop- en huurwoningen, levensloopbestendige/levensloopgeschikte woningen, middeldure gezinswoningen en dure koopwoningen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Binnen de subregio Breda is het voor de kernen rondom het stedelijk concentratiegebied (o.a. Baarle) aantrekkelijk om het landelijk dorps karakter te koesteren en verder te versterken. Dorps en landelijke woonmilieus, met stedelijke kenmerken, zijn veelgevraagd in de gemeente Baarle-Nassau. Het initiatief Lanen van Baerle speelt

hierop in door woningen te realiseren in een dorpswoonmilieu met een landelijke Kempische architectuurstijl.

- De gemeente Baarle-Nassau streeft naar een divers woonprogramma en gemixte wijken. De ambitie van de gemeente is om een woningvoorraad te bieden met een passend aanbod voor gezinnen (ruimere, dure koopwoningen), maar ook voldoende aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens (onder andere jongeren en starters). Ook oudere inwoners worden niet vergeten. De gemeente heeft de ambitie om passend woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden door levensloopgeschikte woningen te realiseren. Het initiatief Lanen van Baerle zet in op een gemixt programma dat voor het merendeel bestaat uit woningen geschikt voor gezinnen, namelijk middeldure gezinswoningen (30-35%) en dure koopwoningen (35-40%). Daarnaast worden betaalbare koop- en huurwoningen gerealiseerd (20-25%) voor huishoudens met een lager inkomen, waaronder jongeren en starters. Het initiatief zet bovendien in op de realisatie van levensloopbestendige dan wel levensloopgeschikte woningen (10-15%). Met dit woningbouwprogramma sluit Lanen van Baerle aan op de wens om een woningvoorraad te realiseren die gedurende een lange periode inspeelt op de woonwensen van verschillende doelgroepen.
- In de gemeente Baarle-Nassau is enerzijds behoefte aan duurdere gezinswoningen in de koopsector (vanaf 275.000 à 300.000 euro). Anderzijds is er vraag naar goedkopere eengezinswoningen en appartementen. Binnen het initiatief Lanen van Baerle worden beide type woningen gerealiseerd met de nadruk op gezinswoningen in de koopsector (30-35% middeldure gezinswoningen, 35-40% dure koopwoningen), gevolgd door betaal-

bare koop- en huurwoningen (20-25%). Daarmee voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 55 woningen in Lanen van Baerle onaanvaardbare effecten zullen optreden. De locatie is opgenomen als de meest belangrijke ontwikkellocatie voor woningbouw in de gemeente en de vraag naar nieuwbouw is groot. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Baarle-Nassau.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Hoewel de locatie bestemmingsplanmatig aangemerkt moet worden als “buiten bestaand stedelijk gebied” (vanwege de agrarische bestemming), kan het gebied door de ligging gekarakteriseerd worden als ‘binnen bestaand stedelijk gebied’. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.¹
- De locatie is een laatste stuk oud agrarisch gebied binnen de bebouwde kom van Baarle. Het plangebied wordt omringd door bestaande stedelijke functies (woningbouw, maatschappelijke functies) en sluit aan op het bestaand stedelijk gebied. Om die reden maakt de locatie

¹ Handreiking Ladder duurzame verstedelijking (Infomil).

onderdeel uit van een 'bestaand stedelijk samenstel van bebouwing'.

- Bovendien is de locatie van het planinitiatief volgens de provinciale Omgevingsverordening (2020) onderdeel van het stedelijk gebied.

Gezien het voorgaande kan de ligging gekarakteriseerd worden als 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De gemeente Baarle-Nassau vormt samen met de Belgische gemeente Baarle-Hertog het Kempense dorp Baarle. Het grondgebied van beide gemeenten loopt flink door elkaar. Om die reden is zowel gekeken naar verhuisbewegingen binnen Nederland als naar de relatie met België.

- Uit tabel 2 blijkt dat 40% van de verhuisbewegingen in de gemeente Baarle-Nassau voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Dit is relatief laag, maar is te verklaren doordat hierin nog niet de verhuisbewegingen met Baarle-Hertog meegenomen zijn.
- De data van het CBS geeft helaas geen inzicht in het aantal verhuizingen van de gemeente Baarle-Nassau

naar België en vice versa. Het is echter zeer waarschijnlijk dat een groot deel van de verhuizingen vanuit België naar de gemeente Baarle-Nassau uit de gemeente Baarle-Hertog komt. Het gaat dan zowel om Belgen die in Nederland een huis kopen, maar ook om Nederlanders die eerder in Baarle-Nassau woonden en terug verhuizen. Zo wonen er relatief veel Nederlanders in de gemeente Baarle-Hertog: ca. 45% van de inwoners in Baarle-Hertog heeft een Nederlandse nationaliteit.²

- Naar aanleiding van een aantal nieuwbouwprojecten in de gemeente Baarle-Hertog heeft de gemeente in beeld gebracht waar de kopers of huurders vandaan komen. Dit betrof projecten uit de periode 2013-2017: 65% hiervan kwam uit Baarle-Nassau/Ulicoten, 18% uit andere Nederlandse gemeenten en 17% uit België.³ Ook onderzoek van Fakton (2017) schat in dat het aantal verhuisbewegingen van en naar België voor Baarle-Nassau ongeveer 20% van het totaal uitmaakt.
- Opgeteld bij de 40% verhuisbewegingen binnen de gemeente Baarle-Nassau, betekent dit dat ca. 55-60% van de verhuisbewegingen binnen de 'eigen' gemeente zou plaatsvinden. Dit komt overeen met gebruikelijke cijfers: in Nederland vindt veelal ca. 60% van de verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente plaats.⁴

- Daarnaast komt nog eens 32% van de verhuizingen uit de subregio Breda e.o. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Breda (15%).

Gezien het voorgaande wordt voor dit initiatief het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en het secundaire verzorgingsgebied als de subregio Breda e.o.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Noord-Brabant

Met de **Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)** en **Interim omgevingsverordening (2020)** formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen etc. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

In de **Brabantse Agenda Wonen (2017)** benoemt de provincie de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

Tabel 2 Verhuisstromen gemeente Baarle-Nassau (CBS, 2018)

	Gemeenten	Aandeel
Binnen de gemeente Baarle-Nassau	Baarle-Nassau	40%
Vanuit België	Baarle-Hertog	ca. 15-20%
Vanuit subregio Breda e.o.	Baarle-Nassau, Alphen-Chaam, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout, Zundert	32%

² Lokale Inburgerings- en Integratiemonitor, Baarle-Hertog, 2018.
³ Woonvisie Baarle-Nassau 2018-2023.

⁴ CBS Statline, Verhuisde personen: binnen gemeenten, tussen gemeenten, per gemeente (2018)

- *Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties* – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- *Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen*: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- *Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad*, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- *Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen*, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor *realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming*.
- De *samenwerking op de regionale woningmarkt* versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Middels de jaarlijkse **Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)** wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt.

- Ten aanzien van de (sub)regio Breda e.o. wordt aangegeven dat het ‘Perspectief op wonen en woningbouw regio Breda e.o.’ (2019) opnieuw bekrachtigd is voor het jaar 2020.
- Verder wordt genoemd dat de regio Breda e.o. als sterke woonregio fungeert en als een van de grootste groeiregio’s voor wonen buiten de Randstad wordt gezien.

Regio

In de **Regionale Agenda Wonen West-Brabant (2014)** hebben de gemeenten verschillende doelen opgesteld:

- Met het oog op goede en voldoende woningbouwproductie in de regio is een realistisch aanbod en planning van woningbouwplannen van gemeenten essentieel. De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering en –planning worden periodiek gemonitord en de regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks geactualiseerd.
- Doel is om woningbouw te realiseren die beter aansluit bij de (veranderende) vraag van de woonconsument. De gemeenten zijn primair aan zet om sturing te geven zodat aanbod en vraag beter op elkaar aansluiten. Bovendien willen de gemeenten inzichtelijk krijgen welke gevolgen de veranderende zorg- en woonvraag heeft voor de gemeenten.

Perspectief op wonen subregio Breda e.o. (2019/2020):

Op basis van de richtinggevende principes van de provincie Noord-Brabant (Brabantse Agenda Wonen) komt de subregio Breda met de volgende uitgangspunten voor wonen en woningbouw:

- *Focus op de bestaande woningvoorraad*. De bestaande kwaliteiten van de woningvoorraad vormt de basis voor de lokale en regionale woonopgave. Deze woonopgave bestaat voornamelijk in de verbetering van de woonom-

geving in diverse onderscheiden woonbuurten, de verduurzaming van de woningvoorraad, het meer toekomstbestendig maken gelet op de vergrijzing en de ontwikkelingen in wonen met zorg.

- *Focus op de kwaliteit van de bestaande omgeving*. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming. De focus ligt op het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied door middel van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de gemeenten aansluiten bij de conclusies en aanbevelingen uit het Fakton-onderzoek (2016).
- *Vraaggericht ontwikkelen en woonmilieus*. Differentiatie van de vraag vraagt om ruimte voor nieuwe, soms ook tijdelijke en flexibele woonconcepten en combinaties van wonen, werken en zorg.
- *Nieuwbouw: reële woningbehoefte en bespreken plannen/ambities*. De actuele provinciale behoefteprognose wordt als de basis gebruikt voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en –planning.

In 2018 zijn nieuwe coalitieakkoorden vastgesteld waarbij regionaal afspraken zijn gemaakt over de (toekomstige) nieuwbouw ambities in de betreffende gemeenten. Voor de gemeente Baarle-Nassau geldt:

- **Nieuwe opgave**: 20-25 woningen per jaar.
- **Accenten**: divers programma, gemixte wijkjes, appartementen in centrum Baarle.
- **Transformatie**: is onderdeel van diverse inbreidingsprojecten.
- **Specifieke opgaven**: volgens de cijfers van de provincie (2017) is er een extra woningbehoefte van +85 tot +155 woningen in de periode 2017-2027. De gemeente herkent zich niet in de prognosecijfers van de provincie, voelt zich daardoor beperkt. De gemeente wil geen Vinex-wijken bouwen, maar zo’n 20-25 woningen per jaar

kunnen bouwen. Dat sluit aan bij de behoefte en de, naar verhouding, grote inwonersgroei in 2016 en 2017. *Inmiddels zijn er nieuwe prognoses gepubliceerd voor de provincie Noord-Brabant, waarin bijstelling van de woningbehoefte in Baarle-Nassau heeft plaatsgevonden. Echter, de provinciale prognose van de woningbehoefte (165 woningen) ligt nog altijd lager dan de ambitie van de gemeente (20-25 woningen per jaar c.q. 200-250 woningen tot 2030).*

Gemeente Baarle-Nassau

In de **Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau (2019)** wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente met een visie op thema's en op deelgebieden. De gemeente kent op dit moment al grotere woningbouwlocaties die op korte termijn gerealiseerd worden en die al grotendeels vastliggen in plannen. Gelet op de bevolkingsontwikkeling lijken nieuwe grote woningbouwplannen niet meer nodig. Dit betekent niet dat er geen nieuwbouw meer nodig is, maar de focus wordt meer gelegd op de bestaande woningvoorraad.

Doelen:

- Een toekomstbestendige woningvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoefte van inwoners, ook op langere termijn.
- Een geschikte (levensloopbestendige) woning voor iedereen.

De locatie van onderhavig planinitiatief is opgenomen als 'nieuw woongebied / reservering'. Voor deze gebieden gelden enkele aandachtspunten:

- Zorgvuldig ruimtegebruik door de focus op het bestaand stedelijk gebied.

- Benutten van nieuwe woningbouwlocaties voor toevoeging van (vanzelfsprekend duurzame) woningen in aanvulling op het bestaande woningaanbod.
- Faciliteren van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Nieuwe woningbouwprojecten bij laten dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Inzetten op ruimtelijke kwaliteit.

In de **Woonvisie 2018-2023** krijgen vijf thema's de komende jaren prioriteit in de gemeente Baarle-Nassau:

- **Identiteit van het wonen in Baarle-Nassau.** Inzetten op het behoud en waar mogelijk versterken van de bruisende identiteit van de gemeente en de kernen. Bij woningbouwinitiatieven wordt aangesloten bij de kernwaarden van de gemeente: dorps karakter en een groene landschappelijke uitstraling. Bovendien wordt rekening gehouden met de schaal en het karakter van de kernen. Vooral in de kern Baarle onderzoeken in hoeverre de regionale aantrekkingskracht van de gemeente kan worden benut.
- **Demografie en de woningbehoefte.** De provinciale prognoses worden als richtinggevend beschouwd, nadrukkelijk niet als maximum. De gemeente streeft naar een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de woonbehoeften van huidige en toekomstige inwoners. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw is aanvullend. Desalniettemin wordt gestreefd naar een continue nieuwbouwproductie.
 - Met de focus op het bieden van een passend aanbod voor gezinnen (ruimere, dure koopwoningen).
 - Voldoende aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens blijft een aandachtspunt, waaronder voor jongeren en/of starters.

- Bij nieuwbouw op centrumlocaties wordt ingezet op toevoeging van levensloopgeschikte woningen, geschikt voor meerdere doelgroepen.
- De gemeente zet in op het op peil houden van het bouwtempo en richt zich de komende jaren op ontwikkeling van de rest van Limfa en de locatie Maaijkant (Ulicoten).
- **Betaalbaar wonen.** Hierbij zet de gemeente in op voldoende beschikbaar woningaanbod in de sociale huursector en een toereikend aanbod betaalbare koopwoningen.
- **Kwaliteit van de woningvoorraad.** In de bestaande voorraad is structureel aandacht voor woningverduurzaming, zowel in de sociale huursector als in de particuliere huur en de koopsector. Nieuwbouw is in principe gasloos en gaat waar mogelijk verder dan het Bouwbesluit.
- **Wonen met zorg en welzijn.** Met als ambitie dat er voor ouderen die willen verhuizen voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn.

Conclusie beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking met **zorgvuldig ruimtegebruik** als uitgangspunt. Ook in de subregio Brede e.o. is dit een belangrijk uitgangspunt. Met de invulling van de locatie wordt ingespeeld op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik doordat er sprake is van inbreiding binnen de kern Baarle en herstructurering door het toekennen van nieuwe functies.
- In de regio West-Brabant hebben de gemeenten afgesproken de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering periodiek te monitoren. De actuele provinciale behoefteprognose wordt als de basis gebruikt

voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en – planning. De gemeente Baarle-Nassau herkent zich niet in de prognosecijfers van de provincie uit 2017 en voelt zich daardoor beperkt. Ook de nieuwe provinciale prognose uit 2020 ligt nog altijd lager dan het gemeentelijk ambitieniveau. De gemeente ziet deze cijfers daarom als **richtinggevend**, maar niet als maximum. De gemeente zet in op het op peil houden van het bouwtempo en richt zich de komende jaren op ontwikkeling van de rest van Limfa en de locatie Maaijkant (Ulicoten). Het initiatief Lanen van Baerle is onderdeel van het Limfa-terrein.

- De gemeente Baarle-Nassau streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoefte van inwoners, ook op langere termijn. De locatie van onderhavig initiatief is in de Omgevingsvisie opgenomen als **‘nieuw woongebied / reservering’**. Het initiatief voldoet aan de gestelde kaders voor dit type gebied:
 - Zorgvuldig ruimtegebruik door de focus op het bestaand stedelijk gebied. Met de invulling van de locatie aan de Schoolstraat is sprake van inbreiding binnen de kern Baarle.
 - Het plan betreft de realisatie van 55 woningen, bestaande uit diverse woningtypen, als aanvulling op het bestaande woningaanbod.
 - Tevens is er sprake van een integrale ontwikkeling aangezien er samenhang bestaat met de ontwikkeling van het Limfa-terrein op Belgisch grondgebied. Dit komt ten goede aan de stedenbouwkundige samenhang en ruimtelijke kwaliteit van Baarle.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht aan de hand van de nieuwste cijfers van de **Bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (september, 2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Inwoners

Uit de nieuwste provinciale prognoses blijkt dat het **aantal inwoners** in de gemeente Baarle-Nassau in de periode 2020-2030 afneemt met 1,0% oftewel 70 personen. Ook voor Baarle-Hertog geldt dat de bevolking de komende jaren zal afnemen met circa 5,6%.⁵ In de hele subregio Breda e.o. neemt het aantal bewoners toe met circa 4,6% (tabel 3).

Nuance hierop is dat de gemeente Baarle-Nassau sinds 2016 feitelijk een bevolkingsgroei signaleert (figuur 2), terwijl de prognoses een daling voorspelden. Na een dip in de bevolking rond 2014, stijgt de bevolking weer. Eenzelfde trend is te zien in Baarle-Hertog. In 2017 werd verwacht dat het aantal inwoners in 2020 2.726 personen zou zijn, terwijl dit in werkelijkheid 2.845 is. De praktijk leert dat Baarle-Nassau en Baarle-Hertog aantrekkelijk zijn en blijven voor nieuwe inwoners. Wat hier meespeelt is dat bewoners over en weer verhuizen. Zij zijn met name gebonden aan de kern Baarle (als sociale omgeving). De beschikbaarheid van een woning is het belangrijkste criterium bij een verhuizing, het grondgebied is daarbij minder relevant. Mensen verhuizen dus bijvoorbeeld naar België / Nederland vanwege de beschikbaarheid van een woning en eventueel later weer terug.

Tabel 3 Bevolkingsprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Baarle-Nassau	6.855	6.865	6.785	-1,0%
Gemeente Baarle-Hertog (B)	2.845	2.720	2.685	-5,6%
Subregio Breda e.o.	371.840	380.470	388.880	+4,6%

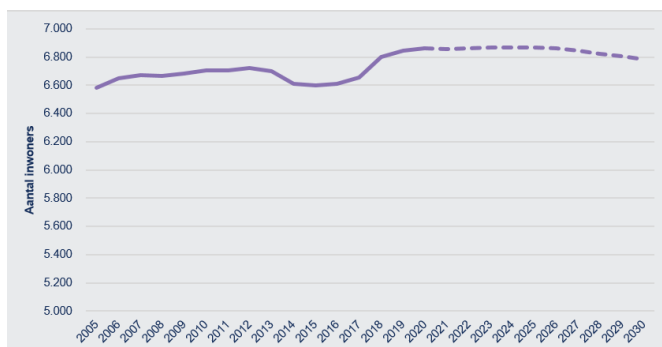
Tabel 4 Huishoudensprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Baarle-Nassau	3.130	3.200	3.195	+2,1%
Subregio Breda e.o.	171.120	177.610	183.670	+7,3%

Tabel 5 Woningbehoefteprognose tot 2030

	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Baarle-Nassau	2.875	2.995	3.040	+165
Subregio Breda e.o.	166.935	174.530	181.700	+14.765

⁵ Statistiek Vlaanderen, Baarle-Hertog in cijfers, 2018.



Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling Baarle Nassau 2005-2020; prognose 2020-2030

De prognose van de provincie Noord-Brabant voorspelt voor de periode 2020 tot 2030 opnieuw een geleidelijke afname van de bevolking. De krimp van de bevolking gaat wel minder hard dan in de prognose van 2017 werd voorspeld. Gezien het voorgaande zet de gemeente Baarle-Nassau zet wederom vraagtekens bij het moment waarop een bevolkingsafname daadwerkelijk realiteit wordt. Ook in de gemeente Baarle-Hertog zal de afname van de bevolking zich waarschijnlijk later voordoen dan in de huidige prognoses wordt verwacht.

Huishoudens

Tegelijkertijd gaat het **aantal huishoudens** in de gemeente Baarle-Nassau en de subregio Breda e.o. sowieso toenemen met respectievelijk 2,1% en 7,3% (tabel 4). Uit de loop van het aantal huishoudens in Baarle-Hertog⁶ blijkt dat het aantal huishoudens in de afgelopen 10 jaar sterk is toegenomen met circa 13%. De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoonshuishoudens,

vergrijzing). De verwachting is dat deze trend zich in de toekomst door zal zetten.

Stagnatie bevolkingsgroei als gevolg van corona

In 2020 is er een abrupt einde gekomen aan de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door de uitbraak van het coronavirus in maart is de groei van de bevolking gehalveerd, met name door het uitblijven van immigratie. De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de woningmarkt in Nederland, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen nog altijd groter dan het aanbod. Bovendien is de verwachting dat op termijn de immigratie weer herstelt.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er in de gemeente Baarle-Nassau een woningbehoefte bestaat van 165 woningen tot 2030 (tabel 5). In de subregio Breda e.o. ligt een woningbehoefte van 14.765 woningen, waarvan meer dan de helft in de gemeente Breda.

Onderzoek van Fakton (2017) schat in dat de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen in Baarle-Nassau een bandbreedte van 15 tot 30 woningen per jaar kent. Een toestroom vanuit België levert naar schatting een aanvullende vraag van 5 tot 10 woningen per jaar op, oftewel een aanvullende

vraag op de reguliere woningbehoefte van circa 33%. Dit resulteert in een extra woningbehoefte in de gemeente Baarle-Nassau van 55 woningen tot 2030, bovenop de reeds geconstateerde behoefte van 165 woningen.

Aanbod

De gemeente Baarle-Nassau telt anno 2020 circa 2.850 woningen, waarvan 2.350 woningen in de hoofdkern Baarle en 500 in Ulicoten, Castelné en het buitengebied.

Ontwikkeling in de afgelopen jaren

In de periode 2012-2015 (crisisjaren) is in de gemeente Baarle-Nassau te weinig gebouwd. Met de ongeveer 100 nieuwe woningen die in 2016 en 2017 in aanbouw waren, heeft de gemeente de inhaalvraag voor een belangrijk deel ingelopen. Er zijn woningen gerealiseerd op onder andere de locaties Nassauveste, Limfa en de voormalige scholenlocatie in Baarle-Nassau en op de locatie Hof van Bernardus in Ulicoten. Ook in de gemeente Baarle-Hertog is flink gebouwd sinds 2016, met gemiddeld 54 woningen per jaar.⁸ Desondanks is nog altijd een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen te zien.

Plancapaciteit

Uit de meest actuele plancapaciteit van de provincie Noord-Brabant⁹ blijkt dat de gemeente Baarle-Nassau tot 2029 235

Tabel 6 Plancapaciteit gemeente Baarle-Nassau, stand per 1 januari 2020⁷

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal
Harde plancapaciteit	110	0	110
Zachte plancapaciteit	115	15	130
Totaal	220	15	235

⁶ Statistiek Vlaanderen, Baarle-Hertog in cijfers, 2018.

⁷ De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen bestaan.

⁸ Statbel (2020), Bouwvergunningen naar gemeente.
⁹ Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant, september 2020.

woningen in de plannen heeft, waarvan 110 met een harde status en 130 met een zachte status (tabel 6). Alle harde plancapaciteit staat gepland voor de periode 2020 t/m 2024. De harde plancapaciteit (110 woningen) is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien, namelijk 165 woningen (tabel 5). Dit betekent dat er, volgens de cijfers van de provincie, nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen in de gemeente Baarle-Nassau. Het initiatief Lanen van Baerle betreft zachte plancapaciteit.

Woningbouwplanning gemeente Baarle-Nassau

- De gemeente Baarle-Nassau merkt de laatste jaren een spanning op tussen de woningbouwprogrammering en de provinciale prognoses. Om die reden zijn diverse acties ingezet om de woningbouwplanning meer in lijn te brengen met de prognoses, waaronder het reduceren van de gemeentelijke planvoorraad. Het blijft belangrijk om goede keuzes te maken welke nieuwbouw nog benodigd is en te zorgen voor voldoende flexibiliteit, maar ook in te spelen op de aanhoudende vraag naar woningen.
- De gemeente spant zich in om ruimere bouw mogelijkheden te krijgen aangezien de vraag naar nieuwbouw aanhoudt. Dit mede in het licht van de Brabantse Agenda Wonen, waarin de provincie benadrukt dat er de komende jaren flink moet worden bijgebouwd in Noord-Brabant. De gemeente Baarle-Nassau wil hier haar steentje aan bijdragen.
- In de Woningbouwplanning 2020 (start bouw/uitgifte) van de gemeente zijn 31 woningen opgenomen voor de kern Baarle. In de woningbouwprognose 2021-2025 zijn 116 woningen opgenomen voor de kern Baarle. Dit betreft harde én zachte plancapaciteit. De woningbouwprognose geeft een indicatie van de woningbouwplannen en het aantal woningen voor de komende jaren. Deels bevinden de plannen zich in de ontwikkelfase. Het

aantal en type woningen kan nog wijzigen, inspelend op de toekomstige behoefte.

- Het initiatief Lanen van Baerle betreft zachte plancapaciteit. Het college van B&W heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

Conclusie

Het beoogde initiatief Lanen van Baerle voorziet met de realisatie van 55 woningen in een kwantitatieve behoefte.

- Hoewel de bevolking in de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog volgens de provinciale prognoses af gaat nemen in de periode tot 2030, neemt het aantal huishoudens nog toe. Daarnaast zet de gemeente Baarle-Nassau vraagtekens bij het moment waarop de geprognoseerde een bevolkingsafname daadwerkelijk realiteit wordt. De gemeente signaleert sinds 2016 weer een bevolkingsgroei terwijl de prognoses uit 2017 een daling voorspelden. Ook eerdere provinciale prognoses voorspelden krimp van de bevolking. Vaak werden deze prognoses echter geen realiteit. Eenzelfde trend is te zien in Baarle-Hertog. De praktijk leert dat Baarle-Nassau en Baarle-Hertog aantrekkelijk zijn en blijven voor nieuwe inwoners.
- Een toename van het aantal huishoudens (en inwoners) vraagt om een groei van de woningvoorraad. In de gemeente Baarle-Nassau bestaat een woningbehoefte van 165 woningen tot 2030. Een toestroom vanuit België levert naar schatting een aanvullende vraag van 5 tot 10 woningen per jaar op. Dit resulteert in een extra woningbehoefte in de gemeente Baarle-Nassau van 55 woningen tot 2030, opgeteld een woningbehoefte van 210 woningen.
- Volgens de provinciale plancapaciteit is er op dit moment onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar in de gemeente Baarle-Nassau (110 woningen) om in de

woningbehoefte tot 2030 te voorzien (165 tot 210 woningen, al dan niet rekening houdend met de extra toestroom/behoefte vanuit België). Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van (minimaal) 55 extra woningen. De beoogde ontwikkeling om 55 woningen te realiseren in Lanen van Baerle voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

- De ontwikkeling past ook binnen de gemeentelijke woningbouwprognose 2021-2025 van 116 woningen, waarin het initiatief Lanen van Baerle als zachte plancapaciteit is opgenomen. Het college van B&W heeft daarnaast aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Het **Marktonderzoek Effectieve vraag Subregio Breda (2017)** geeft inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeenten Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg en Zundert.

- Deze landelijke gemeenten kennen over het algemeen een **groen profiel**: geborgen, veilig en rustig.
- In de subregio Breda zijn vrijwel alle woonmilieus aanwezig. Kenmerkend is het hoge aandeel in het 'landelijk woonmilieu' en in mindere mate het aandeel 'dorps woonmilieu' in de gemeenten Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg en Zundert.
- Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod weer. Voor de kernen rondom het stedelijke concentratiegebied (o.a. Baarle-Nassau) is het aantrekkelijk het landelijk dorpse karakter te koesteren en verder te versterken.

De **Woonvisie Baarle-Nassau 2018-2023** geeft inzicht in de kwalitatieve behoefte aan woningen, op basis van het marktonderzoek van Fakton (2017). Enkele belangrijke conclusies:

- De gemeente Baarle-Nassau kent een landelijk profiel. Baarle is een dorp met stedelijke kenmerken. Baarle-Nassau kan haar profiel versterken door een dorps woningaanbod met stedelijke kenmerken toe te voegen. De **woonmilieus 'dorps' en 'landelijk'** (bijlage 2) zijn veelgevraagd (figuur 3).
- Het aanbod in de gemeente Baarle-Nassau sluit redelijk goed aan op de (verwachte) vraag. In de nieuwbouw liggen vooral kansen in de toevoeging van **dure gezinswoningen in de koopsector** (vanaf 275.000 à 300.000 euro), zo blijkt uit figuur 4. De vraag naar dit type woningen is hoog.
- Gezien de lokale vraag van lage inkomens, die nu vaak uitstromen naar omliggende gemeenten, kan Baarle-Nassau eveneens inzetten op versterking van **goedkope eengezinswoningen en appartementen**.
- De gemeente wil passend **woningaanbod voor oudere inwoners** uitbreiden, passend bij de behoefte in de gemeente en aansluitend op de woonvoorkeuren van een nieuwe generatie ouderen. Dit door levensloopgeschikte woningen in verschillende prijsklassen en voor meerdere doelgroepen te realiseren.

Kwalitatief aanbod

- De meeste van de woningen in de gemeente Baarle-Nassau behoren tot de koopsector. Dit is niet ongebruikelijk voor een landelijke gemeente als Baarle-Nassau. Woningcorporatie Leystromen bezit ongeveer 350 sociale huurwoningen in de gemeente, wat overeenkomt met 12% van de totale woningvoorraad. Daarnaast zijn er nog diverse particuliere verhuurders die circa 50 huurwoningen bezitten in de gemeente.

- Volgens cijfers van het CBS (2019) heeft de gemeente Baarle-Nassau een woningleegstand van ca. 3%. Dit is relatief veel in vergelijking met het gemiddelde in de provincie Noord-Brabant (1%) en het landelijk gemiddelde (1%). Dit is een indicatie dat het aanbod aan woningen in de gemeente kwalitatief onvoldoende aansluit bij de vraag.

Kwalitatieve plancapaciteit

De woningbouwplanning 2020 en woningbouwprognose 2021-2025 geven inzicht in het type woningen dat wordt gerealiseerd in de gemeente Baarle-Nassau, al kunnen de precieze aantallen nog wijzigen.

- In de woningbouwplanning 2020 zijn 31 woningen opgenomen voor de kern Baarle. 12 van deze woningen betreffen grote, vrijstaande woningen en 16 woningen betreffen huurappartementen.
- In de woningbouwprognose 2021-2025 zijn 116 woningen opgenomen voor de kern Baarle, waarvan 22 grote, vrijstaande woningen en 41 huurappartementen. Voor het merendeel van de woningen (52 stuks) is het woon-type nog niet bekend.
- De woningen opgenomen in de woningbouwplanning (2020) en -prognose (2021-2025) sluiten in theorie goed aan bij de geconstateerde behoefte aan dure gezinswoningen (koop) en, in mindere mate, huurappartementen.

Conclusie

Het initiatief Lanen van Baerle, met een gemixt programma van betaalbare koop- en huurwoningen, levensloopbestendige/levensloopgeschikte woningen, middeldure gezinswoningen en dure koopwoningen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Binnen de subregio Breda is het voor de kernen rondom het stedelijk concentratiegebied (o.a. Baarle) aantrekke-

		Baarle-Nassau
	Minimum	15
	Maximum	30
Woonmilieus	Binnenstad	
	Levendige stadswijk	
	Rustige stadswijk	
	Luxe stadswijk	
	Woonwijk hoog- en laagbouw	
	Woonwijk laagbouw	
	Luxe woonwijk	
	Dorps	
	Landelijk	

Figuur 3: Effectieve vraag nieuwbouw naar woonmilieu

	Baarle-Nassau
Minimum	15
Maximum	30
HUUR - Eengezins - tot 175	
HUUR - Eengezins - 175-225	8%
HUUR - Eengezins - 225+	
HUUR - Meergezins - tot 175	
HUUR - Meergezins - 175-225	18%
HUUR - Meergezins - 225+	
KOOP - Eengezins - tot 175	
KOOP - Eengezins - 175-225	
KOOP - Eengezins - 225-300	47%
KOOP - Eengezins - 300-400	
KOOP - Eengezins - 400+	
KOOP - Meergezins - tot 175	
KOOP - Meergezins - 175-225	
KOOP - Meergezins - 225-300	26%
KOOP - Meergezins - 300-400	
KOOP - Meergezins - 400+	

Figuur 4: Effectieve vraag nieuwbouw naar productsegment

lijk om het landelijk dorpse karakter te koesteren en verder te versterken. Dorpse en landelijke woonmilieus, met stedelijke kenmerken, zijn veelgevraagd in de gemeente Baarle-Nassau. Het initiatief Lanen van Baerle speelt hierop in door woningen te realiseren in een dorpswoonmilieu met een landelijke Kempische architectuurstijl.

- De gemeente Baarle-Nassau streeft naar een divers woonprogramma en gemixte wijken. De ambitie van de gemeente is om een woningvoorraad te bieden met een passend aanbod voor gezinnen (ruimere, dure koopwoningen), maar ook voldoende aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens (onder andere jongeren en starters). Ook oudere inwoners worden niet vergeten. De gemeente heeft de ambitie om passend woningaanbod voor deze doelgroep uit te breiden door levensloopgeschikte woningen te realiseren. Het initiatief Lanen van Baerle zet in op een gemixt programma dat voor het merendeel bestaat uit woningen geschikt voor gezinnen, namelijk middeldure gezinswoningen (30-35%) en dure koopwoningen (35-40%). Daarnaast worden betaalbare koop- en huurwoningen gerealiseerd (20-25%) voor huishoudens met een lager inkomen, waaronder jongeren en starters. Het initiatief zet bovendien in op de realisatie van levensloopbestendige dan wel levensloopgeschikte woningen (10-15%). Met dit woningbouwprogramma sluit Lanen van Baerle aan op de wens om een woningvoorraad te realiseren die gedurende een lange periode inspeelt op de woonwensen van verschillende doelgroepen.
- In de gemeente Baarle-Nassau is enerzijds behoefte aan duurdere gezinswoningen in de koopsector (vanaf 275.000 à 300.000 euro). Anderzijds is er vraag naar goedkopere eengezinswoningen en appartementen. Binnen het initiatief Lanen van Baerle worden beide type woningen gerealiseerd met de nadruk op gezinswonin-

gen in de koopsector (30-35% middeldure gezinswoningen, 35-40% dure koopwoningen), gevolgd door betaalbare koop- en huurwoningen (20-25%). Daarmee voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.

Bijlage 2: Toelichting op woonmilieus



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
 Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
 Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer sububaan dan kan deze
 wat eenvormiger zijn
 Compact
 Kleinschalig
 Weinig voorzieningen
 Oud naast nieuw
 Matig bereikbaar
 Parkeren voor de deur of geclusterd
 Wonen naast bedrijven
 Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
 Veel gezinnen
 Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
 Veel koop
 Zeer honkvast
 Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
 Vrijstaand
 Uitzicht
 Omringd door open landschap
 Weinig voorzieningen
 Relatie met landschap
 Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
 Ruimte voor hobby
 Wonen in het groen
 Afgelegen en stil

Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
 Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
 Blauwe leefstijl

Figuur 5: Toelichting woonmilieus 'dorps' en 'landelijk' (Marktonderzoek Fakton, subregio Breda, 2017)